

# **STATUS HUKUM TANAH BALUWARTI SEBAGAI CAGAR BUDAYA**



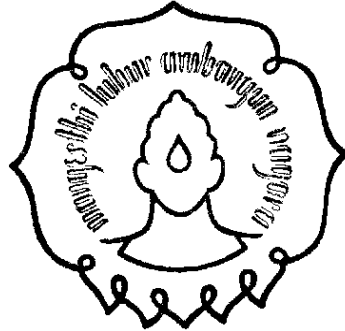
Penulisan Hukum  
(Skripsi)

**Disusun dan Diajukan untuk  
Melengkapi Persyaratan Guna Meraih Derajat Sarjana S1  
dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Oleh  
Sarah Mega Ferninda  
NIM. E0014368**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA  
2018**

# **STATUS HUKUM TANAH BALUWARTI SEBAGAI CAGAR BUDAYA**



Penulisan Hukum  
(Skripsi)

**Disusun dan Diajukan untuk  
Melengkapi Persyaratan Guna Meraih Derajat Sarjana S1 dalam Ilmu  
Hukum  
pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Oleh  
Sarah Mega Ferninda  
NIM. E0014368**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA  
2018**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**Penulisan Hukum (Skripsi)**

**STATUS HUKUM TANAH BALUWARTI SEBAGAI CAGAR BUDAYA**

**Oleh :**

**Sarah Mega Ferninda**

**E0014368**

**Disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum  
(Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Surakarta, 26 April 2018**

**Pembimbing**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' and 'K' followed by a horizontal line and a dot.

**Dr. Lego Karjoko S.H., M.H.**

**NIP. 196305191988031001**

**PENGESAHAN PENGUJI**

**Penulisan Hukum (Skripsi)**

**STATUS HUKUM TANAH BALUWARTI SEBAGAI CAGAR BUDAYA**


**SARAH MEGA FERNINDA  
NIM E0014368**

**Telah diterima dan disahkan di hadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum  
(Skripsi)  
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

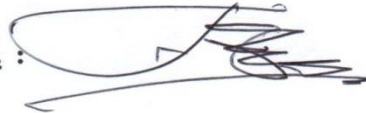
Pada :  
Hari/ Tanggal : Jumat, 18 Mei 2018

**DEWAN PENGUJI**

**Ketua**  
1. **Rahayu Subekti, S.H., M.Hum.**  
**NIP 197111022006042001**

: 

**Sekretaris**  
2. **Purwono Sungkowo Raharjo, S.H., M.H.**  
**NIP 196106131986011001**

: 

**Anggota**  
3. **Dr. Lego Karijoko, S.H., M.H.**  
**NIP 196305191988031001**

: 



**Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum.**  
**NIP 19601107 198601 1 001**

## PERNYATAAN

Nama : Sarah Mega Ferninda

NIM : E0014368

Menyatakan dengan sungguh bahwa penulisan hukum (skripsi) berjudul: **STATUS HUUM TANAH BALUWARTI SEBAGAI CAGAR BUDAYA** adalah betul-betul karya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (skripsi) ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (skripsi) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (skripsi) ini.

Surakarta, 26 April 2018

Yang membuat pernyataan



Sarah Mega Ferninda

NIM E0014368

## ABSTRAK

**Sarah Mega Ferninda. 2018. E0014368. STATUS HUKUM TANAH BALUWARTI SEBAGAI CAGAR BUDAYA. Penulisan Hukum (Skripsi). Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum tanah Baluwarti sebagai cagar budaya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif bersifat preskriptif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku, jurnal-jurnal, laporan, arsip dan literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Teknik analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah dengan menggunakan pola berpikir deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tanah Baluwarti merupakan milik Keraton Kasunanan Surakarta Hadiningrat yang berdasarkan pada Pasal 1 ayat (1) Keppres Nomor 23 Tahun 1988 tentang Status dan Pengelolaan Keraton Kasunanan Surakarta Hadiningrat. Hak atas tanah yang terdapat pada Keraton Kasunanan Surakarta Hadiningrat adalah hak magersari, hak anggaduh, hak paringan ndalem, dan hak tenggan. Tanah Baluwarti merupakan tanah bekas swapraja. Keraton Kasunanan Surakarta Hadiningrat dapat menjadi subjek hak milik dengan cara menganalogikan keraton yang merupakan lembaga kebudayaan menjadi badan hukum kebudayaan yang dipimpin oleh Sinuhun. Sebagai kawasan cagar budaya, masyarakat yang tinggal di Baluwarti memanfaatkan tanah dan bangunan dengan tetap mendukung pelestarian cagar budaya, yaitu dengan tidak merubah, merusak, dan merenovasi bangunan tanpa seizin pihak Parentah Keraton Kasunanan Surakarta Hadiningrat.

**Kata Kunci:** tanah, keraton, hak milik

## **ABSTRACT**

***Sarah Mega Ferninda. 2018. E0014368. THE LEGALITY OF THE LAND OF BALUWARTI AS A CULTURAL HERITAGE. Legal Writing. Faculty of Law – Sebelas Maret University.***

*This research aims to know the legal status of the land of Baluwarti as a cultural heritage. The research method used here was perspective normative legal research. The approach used was statue approach. The sources of legal material used were primary legal material in the form of legislation and secondary law materials in the form of books, journals, reports, archives and the literatures related to the problem being researched. The technique of the analysis in this research was deductive minset. The result of the research showed that the land of Baluwarti belongs to the Palace of Kasunanan Surakarta Hadiningrat according to the Article 1, paragraph (1) Presidential Decree No. 23 Year 1988 on the status and the management of the Palace of Kasunanan Surakarta Hadiningrat. The land rights of the Palace of Kasunanan Surakarta Hadiningrat are magersari, anggadhuh, paringan ndalem, and tenggan. The land of Baluwarti is a swapraja used land. The Palace of Kasunanan Surakarta Hadiningrat can turn as property rights subject by making analogy of the palace as cultural institution into cultural legal entity ruled by Sinuhun. As a cultural heritage site, the society living in Baluwarti utilize the land and buildings by supporting the preservation of the cultural heritage in actions such as not changing, not destructing and renovating the building without the permission from Parentah of the Palace of Kasunanan Surakarta Hadiningrat.*

***Key words:*** land, palace, rights of ownership

## **MOTTO**

*“Sesungguhnya Allah SWT tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri” – QS Ar Ra’d: 11*

*”The best sword that you have is a limitless patience”*



## **PERSEMBAHAN**

Penulisan hukum (skripsi) ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua tercinta dan tersayang Bapak Budiyono, S.E. dan Ibu Sri Mulyani, S.Kep. yang senantiasa memberikan doa, semangat, dukungan baik moral maupun material dan kasih sayang yang tidak pernah henti kepada penulis;
2. Adik Rahma Hugo Daniswara, Cicik, dan keluarga besar penulis yang selalu memberikan dukungan, semangat serta menjadi penghibur dikala penulis penat dalam melakukan penulisan hukum ini;
3. Rizky Widyasaputri yang selalu tulus menemani dan membantu penulis dari bangku SMA hingga saat ini dan selalu memberikan semangat dan energi positif seperti bunga matahari;
4. Sobat Cintaku Julia Ergina Putri, Isnaeni Khasanah Putri, Kristalia Andiani Putri, Dyah Wimala Sari, Dili Herdia Nastiti, dan Narendra Kaindran yang selalu ada bersama penulis dari awal perkuliahan hingga saat ini melewati pahit manisnya kehidupan perkuliahan dan memberikan semangat satu sama lain agar tidak malas dalam mengerjakan penulisan hukum ini;
5. Teman-teman KKN Muncar Zulva, Putri, Lukma, Shafira, Zumala, Adi, dan Dimas yang selalu ada saat penulis membutuhkan hiburan dan liburan dan selalu memberikan energi positif bagi penulis;
6. Sahabatku di perkuliahan ini Yoga, Ullin, Viva, Yuniar, Nisa, dan Dhanu yang selalu membantu di perkuliahan dan juga penulisan hukum ini;
7. Sahabat Aqli, Iwan, Taufik, Gustav, Tejo, dan Gihon yang telah menemani penulis dari bangku SMA;
8. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Angkatan 2014;
9. Almamater yang selalu penulis banggakan.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang atas limpahan nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) dengan judul: **“STATUS HUKUM TANAH BALUWARTI SEBAGAI CAGAR BUDAYA”**. Penyusunan penulisan hukum (skripsi) ini merupakan sebagian dari syarat-syarat dalam mencapai derajat Sarjana (S1) dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum (skripsi) ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak baik materil maupun non-materil sehingga penulisan hukum ini dapat diselesaikan dengan lancar. Oleh karena itu dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada penulis untuk mengembangkan ilmu hukum dalam menyelesaikan penulisan hukum ini;
2. Bapak Dr. Pujiono, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengembangkan ilmu hukum dalam menyelesaikan penulisan hukum ini;
3. Ibu Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, S.H., M.M. selaku Kepala Bagian Hukum Administrasi Negara yang telah membantu penulis dalam pelaksanaan mekanisme pemilihan pembimbing guna menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) ini;
4. Bapak Dr. Lego Karjoko, S.H., M.H. selaku Pembimbing yang dalam kesibukan beliau telah bersedia meluangkan waktu serta pikirannya untuk memberikan bimbingan, nasihat, semangat dan arahan bagi tersusunnya skripsi ini;

5. Ibu Anjar Sri Ciptorukmi N., S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik yang telah banyak memberikan penulis motivasi sejak awal masuk Fakultas Hukum sampai dengan akhir penulisan hukum (skripsi) ini;
6. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga dapat dijadikan bekal dalam penulisan skripsi ini dan semoga kedepannya dapat penulis amalkan;
7. Bapak dan Ibu staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah membantu dan berperan dalam kelancaran kegiatan proses belajar mengajar dan segala kegiatan mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta;
8. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum ini masih banyak kekurangan. Saran, kritik dan perbaikan senantiasa sangat diharapkan. Demikian mudah-mudahan penulisan hukum ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua, terutama untuk penulis, kalangan akademis, praktisi serta masyarakat umum.

Surakarta, 26 April 2018

Penulis

Sarah Mega Ferninda

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
HALAMAN ABSTRAK .....	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR TABEL DAN DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Metode Penelitian .....	8
F. Sistematika Penulisan Hukum .....	11

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Kerangka Teori .....	13
1. Sistem Hak Penguasaan Atas Tanah.....	13
2. Hak Milik Atas Tanah.....	24
3. Cagar Budaya.....	32
B. Kerangka Pemikiran .....	36

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Kompleks Bangunan di Keraton Kasunanan Surakarta Hadiningrat .....	38
B. Kondisi Eksisting Tanah Baluwarti Sebagai Cagar Budaya.....	41
C. Status Hukum Tanah Baluwarti.....	45

D. Sistem Hak Atas Tanah Keraton Kasunanan Surakarta Hadiningrat.....	50
--	----

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Simpulan .....	60
B. Saran .....	61

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## **DAFTAR TABEL DAN GAMBAR**

Gambar 1. Kerangka Pemikiran.....	36
Tabel 1. Daftar Bangunan Kuno dan Kawasan Bersejarah di Kelurahan Baluwarti, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta .....	43

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Surat Izin Penelitian .....	67
-----------------------------	----